



Aktenzeichen: 614/Dro

Datum: 27.05.2022

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

**Bauvoranfrage bzgl. des Baus von zwei Einfamilienhäusern mit Garage oder Carport; Am Strandbad, Flurstück-Nr.: 1496/3; hier: Versagen des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB i. V. m. § 34 BauGB**

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

Das Einvernehmen für die Errichtung zwei Einfamilienhäusern mit Garage oder Carport in der Straße Am Strandbad Frankenthal (Pfalz), Flurstück-Nr.: 1496/3 Gemarkung Frankenthal; wird nach § 36 BauGB i. V. mit § 34 BauGB nicht hergestellt.

**Beratungsergebnis:**

Gremium	Sitzung am	Top	Öffentlich:	<input type="checkbox"/>	Einstimmig:	<input type="checkbox"/>	Ja-Stimmen:	<input type="checkbox"/>
			Nichtöffentlich:	<input type="checkbox"/>	Mit	<input type="checkbox"/>	Nein-Stimmen:	<input type="checkbox"/>
					Stimmenmehrheit:	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen:	<input type="checkbox"/>
Laut Beschlussvorschlag:	Protokollanmerkungen und Änderungen		Kenntnisnahme:	Stellungnahme der Verwaltung ist beigefügt:		Unterschrift:		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> siehe Rückseite:		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		

### Begründung:

Die Bauherrin beabsichtigt auf dem Grundstück mit Flurstücksnummer 1496/3 in der Straße Am Strandbad in Frankenthal (Pfalz) zwei Einfamilienhäuser mit Garage oder Carport zu errichten. Hier sind zwei zweigeschossige Wohngebäude jeweils in 2. Und 3. Reihe mit den Abmessungen von 12,49 m x 11,49 m geplant.

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, somit ist die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Gemäß § 34 Abs. 2 BauGB beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art alleine danach, ob es nach der auf Grund des § 9a BauGB erlassenen Verordnung in einem der dort verzeichneten Baugebiete allgemein zulässig wäre. Das Gebiet stellt in der näheren Umgebung (nachfolgende Grafik) ein faktisches allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO dar. Hier finden sich vorwiegend Wohngebäude. Somit fügt sich das Vorhaben gemäß § 34 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein. Die nähere Umgebung bilden hier die folgenden Grundstücke: 1496/1, 1496/2 und 1496/3. Jedoch ist das Gebäude in dem hinteren Bereich des Grundstückes 1496/3 ist außer Betracht zu lassen, da dieses nicht mitprägend ist und als ein sogenannter Ausreißer zu bewerten ist. Zudem ist in diesem Gebäude keine Wohnnutzung zulässig.

Des Weiteren, so § 34 Abs. 1 BauGB, bestimmt sich die Zulässigkeit eines Vorhabens nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll und ob es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung muss gesichert sein.



— Fläche des Vorhabens — nähere Umgebung des Vorhabens — Vordere/Hintere Baugrenze

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist zu prüfen, ob sich das Vorhaben bezüglich der tatsächlich überbauten Fläche, der Geschossigkeit sowie der Höhe in die nähere Umgebung einfügt. Das geplante Wohngebäude bewegt sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nicht im zulässigen Rahmen (siehe Tabelle 1).

Hausnummer	Firsthöhe (m)	Bebaute Fläche (m <sup>2</sup> ) (mit Nebenanlagen und Versiegelung)	Geschossigkeit
Fl.-St. 1496/1	9,50	300	II+DG
Fl.-St. 1496/2	nicht bebaut		
<b>Fl.-St. 1496/3 (bestehende Gebäude)</b>	<b>11,40</b>	<b>565</b>	<b>II+DG</b>
<b>Fl.-St. 1496/3 (geplante Gebäude)</b>	<b>8,70</b>	<b>565+340 = 905</b>	<b>II+D</b>

**Tabelle 1 Maß der baulichen Nutzung**

**x** Höchstes Maß in der Umgebung

**x** Niedrigstes Maß in der Umgebung

Bei der Bauweise handelt es sich in der näheren Umgebung um eine offene Bauweise. Somit fügt sich das Bauvorhaben hinsichtlich der Bauweise ein.

Die überbaubaren Grundstücksflächen der näheren Umgebung bestimmen sich durch Baulinien, -grenzen oder -tiefen.

Hier ist eine Bautiefe von straßenseitiger Grundstücksgrenze zur Bebauung von 11 m und zum Ende der Bebauung von 28,50 m vorgegeben. Die geplanten Baukörper haben einen Abstand zur straßenseitigen Grenze von 27,80 m sowie eine gesamte Bautiefe von 69,00 m. Somit wird die vorgegebene Grenze überschritten.

Die geplanten Garagen sollen sich direkt vor den Wohngebäuden befinden. Auch hierfür gibt es im rückwertigen Grundstücksbereich keine Vorprägung.

Die überbaubare Grundstücksfläche liegt in der näheren Umgebung zwischen ca. 300 m<sup>2</sup> und 565 m<sup>2</sup>. Das Grundstück soll nach der geplanten Bebauung eine gesamte überbaute Fläche von ca. 905,00 m<sup>2</sup> aufweisen. Somit liegt die geplante überbaute Fläche nicht im Rahmen der näheren Umgebung und ist nicht genehmigungsfähig.

Die Erschließung des Vorhabens ist über die Straße Am Strandbad gesichert.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt. Da die Vorhaben bei der Überschreitung des Rahmens eine Vorbildwirkung ausüben würden, würden bodenrechtliche Spannungen entstehen.

Die Verwaltung empfiehlt aus den vorgenannten Gründen das Einvernehmen zum Bauvorhaben in der vorgelegten Form nicht herzustellen.

Die Bauvoranfrage ist bei der Bauaufsicht im Mai 2021 eingegangen. In Zuge der Überprüfung der Unterlagen wurde festgestellt, dass eine Vorort Besichtigung notwendig ist. Diese Termine haben im Februar und März 2022 stattgefunden. Hierbei wurde erörtert, dass das geplante Vorhaben nicht genehmigungsfähig ist. Das wurde der Bauherrin während eines persönlichen Termins im Mai 2022 mitgeteilt. Die Bauherrin hat der Bauaufsicht im Mai 2022 mitgeteilt, dass sie einen negativen Bescheid wünscht.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich  
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Schnitt
- Ansicht